RENTAL MARKET REPORT

Hamilton CMA

Canada Mortgage and Housing Corporation

ANNUAL SURVEY
OCTOBER 2002

Hamilton CMA apartment vacancy rate rises in 2002

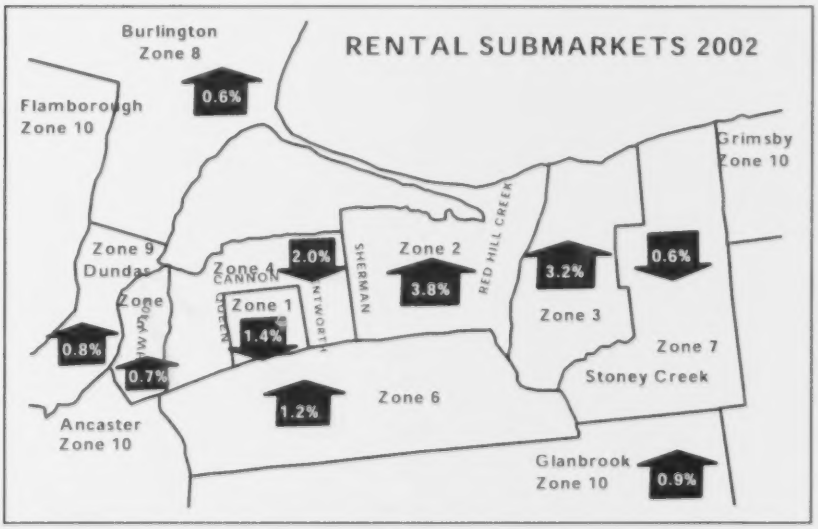
In 2002, the private apartment vacancy rate in the Hamilton Census Metropolitan Area (CMA) rose to 1.6 percent from 1.3 percent a year earlier. The increase in the apartment vacancy rate was due to a decline in the demand for rental accommodation as supply witnessed a loss of 83 units, from 41,868 units last October to 41,795 in this year's survey.

Rental demand softened this year as mortgage rates near historical lows lured many tenants into the home ownership market as monthly mortgage payments for a starter home were comparable to rents. For example, at 5.75 percent, the monthly principle and interest charge is only $6.25 per $1[illegible] of mortgage (amortized over 25 years). Further impacting rental demand was a decline in youth employment (ages 15-24). The average youth employment level for the 12 month period ending in October 2002 was down by 1,700 jobs compared to the same period ending October 2001. The lack of

continued on page 2

IN THIS ISSUE

1	Hamilton CMA vacancy apartment rate rises in 2002
1	Rental submarkets map
2	Highlights
2	Row vacancy rises, but still less than one percent
3	Hamilton's vacancy rate drops below the Canadian average
3	Assisted universe
4	Hamilton CMA apartment rents
4	Actual vs guideline rent increases
4	Forecast
5	New Supply
5	Employment overview
5	Mortgage rate forecast
5	Methodology
5	Definitions
5	Acknowledgment
6-8	Statistical Tables



CMHC Market Analysis
Brent Weimer
(416) 218-3329
bweimer@cmhc-schl.gc.ca

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

104-02714/

new employment opportunities kept many young people in their parental homes. Indeed, the 2001 Census showed that 48.6 percent of young adults in Hamilton aged 20 to 29 were living with their parents.

The easing in the rental apartment vacancy rate was seen in 7 of the 10 Hamilton CMA zones. The Downtown Core (zone 1), Central (zone 4), and Stoney Creek (zone 7) bucked the trend, recording declines in the vacancy rate. As in previous years, the pre-ammalgamated City of Hamilton continues to see apartment vacancy rates (1.9 percent) that are markedly higher than the surrounding communities which all recorded vacancy rates below one percent. Stoney Creek and Burlington recorded the lowest vacancy rate at 0.6 percent, while Hamilton Central East witnessed the highest rate at 3.8 percent. The relatively higher carrying costs of home ownership outside of Hamilton limits the movement of tenant households into ownership.

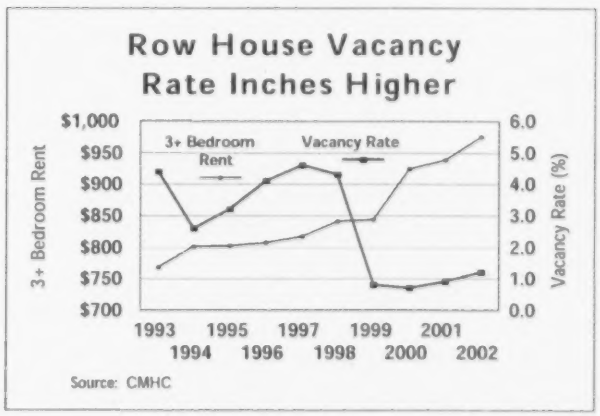
Highlights

- The Hamilton CMA vacancy rate for private apartments increased to 1.6 percent in October 2002 from 1.3 percent a year earlier. By zone, Stoney Creek and Burlington recorded the lowest vacancy rate at 0.6 percent, while Hamilton Central East witnessed the highest rate at 3.8 percent.
- The total supply of private rental apartments in the CMA fell by 83 units from 41,868 units in October 2001 to 41,795 units in October 2002.
- The average apartment rent in the Hamilton CMA rose 3.2 percent. Bachelor apartments saw the largest average rent increase at 5.1 percent, pushing the bachelor average rent to $476. One bedroom apartments recorded the smallest average rent increase rising 3.1 percent to $627, while the average rent of a two bedroom apartment climbed 3.4 percent to $765. The average rent for an apartment with three or more bedrooms climbed 4.3 percent to $952 following a 5.7 percent increase in 2001.
- The Hamilton CMA private row-house vacancy rate moved higher for a second consecutive year rising, to 1.2 percent from 0.9 percent last year and 0.7 percent in 2000.
- The October 2001 average rent for a Hamilton CMA 2 bedroom row-house was $928, while a 3 bedroom + unit was $975.
- The survey found that there were 14,455 assisted rental apartment and row units in the Hamilton CMA. There were only 65 assisted rental units vacant yielding a vacancy rate of 0.5 percent, which is the same percentage as last year.

Row vacancy rate inches higher for a second year

The Hamilton CMA vacancy rate for private row houses increased for a second consecutive year to 1.2 percent in October 2002 from the 0.9 percent recorded in 2001 and 0.7 percent in 2000. The total supply of row units came in at 2,784 units, down 63 from 2001's 2,847 units. Much of this year's increase in the CMA's row vacancy rate was due to the rate in Burlington rising from 0.1 percent last year to 1.0 percent this year. By bedroom type, the CMA 2 bedroom row vacancy rate dipped to 0.8 percent while the rate for units with three or more bedrooms climbed to 1.4 percent.

The CMA average rent on a row house units with 3 bedrooms or more witnessed an increase 3.9 percent this year to $975. Two bedroom units have shown greater volatility rising 18.1 percent to $928 after recording a decline of 8.4% in 2001 to $786 (from the $858 recorded in the 2000). Average row rent levels were highest in Burlington where a 3+ bedroom unit goes for $1,046 compared to $897 average in the City of Hamilton.



Hamilton's vacancy rate drops below the Canadian average

At 1.6 percent, the Hamilton Census Metropolitan Area (CMA) apartment vacancy rate dropped below the Canadian metropolitan average of 1.7 percent as both the local and national rental markets witnessed increases in their apartment vacancy rate in 2002. The Hamilton CMA now has the eighth lowest metropolitan apartment vacancy rate in Canada, compared to having the eleventh lowest vacancy rate in the previous two years. Within Ontario, Hamilton now has the second lowest vacancy of all metropolitan areas in the province. While Hamilton's vacancy rate rose, the Kingston rental market fell to a 0.9 percent vacancy rate.

Nationally, this year marks the first increase in the vacancy rate since 1992. Many factors contributed to the increased vacancy rates over the past year. Foremost among them are low mortgage rates, which have reduced the carrying costs of home ownership. This encouraged many people to make the switch from renting to owning, causing vacancy rates to go up in many metropolitan areas. Seventeen of Canada's 28 metropolitan areas have higher vacancy rates than one year ago. The highest recorded vacancy rates are in Saint John (NB), Sudbury, Chicoutimi- Jonquiere and Thunder Bay. The lowest vacancy rates recorded are in Quebec City, Gatineau, Montreal, and Kingston.

Vacancy rates were higher in eight of Ontario's 11 metropolitan areas. Of the eight metropolitan areas with higher rates, Toronto, Kitchener, Ottawa, Oshawa and Windsor increased by one percentage point or more.

In Quebec, two of six metropolitan areas had higher vacancy rates than 2001. The greatest relative increase occurred in Chicoutimi-Jonquiere (4.9 from 4.4 per cent), while Montreal's vacancy rate rose to 0.7 per cent from 0.6 per cent. Vacancy rates in Gatineau, Quebec City, Sherbrooke and Trois-Rivieres declined.

In the Prairies and British Columbia, vacancy rates went up in five of eight metropolitan areas including Calgary, Edmonton, Saskatoon, Vancouver, and Victoria. Abbotsford, Regina and Winnipeg experienced declines.

In Atlantic Canada, the vacancy rate in Saint John (NB) rose to 6.3 per cent, the highest rate of all Canadian Metropolitan areas. Rates increased slightly in St. John's (NFLD) and fell slightly in Halifax.

CMHC's annual rental market survey shows that average rents for two-bedroom apartments increased in all metropolitan areas, except Thunder Bay where it remained unchanged. The greatest increase occurred in Edmonton at 8.4 per cent. Halifax posted the second-largest increase at 4.6 per cent. Average rents in Gatineau, Sudbury, Montreal and Windsor also rose more than four per cent.

Apartment vacancy rates in regions across Canada (%)

Census Metropolitan Area (CMA)	2001	2002
Abbotsford	2.4	2.0
Calgary	1.2	2.9
Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.9
Edmonton	0.9	1.7
Halifax	2.8	2.7
Hamilton	**1.3**	**1.6**
Kingston	1.5	0.9
Kitchener	0.9	2.3
London	1.6	2.0
Montreal	0.6	0.7
St.Catharines-Niagara	1.9	2.4
Oshawa	1.3	2.3
Hull	0.6	0.5
Ottawa	0.8	1.9
Quebec	0.8	0.3
Regina	2.1	1.9
Saint John	5.6	6.3
St. John's	2.5	2.7
Saskatoon	2.9	3.7
Sherbrooke	2.3	1.8
Greater Sudbury	5.7	5.1
Thunder Bay	5.8	4.7
Toronto	0.9	2.5
Trois-Rivieres	4.7	3.0
Vancouver	1.0	1.4
Victoria	0.5	1.5
Windsor	2.9	3.9
Winnipeg	1.4	1.2
Charlottetown CA	1.8	2.2
CANADA[1]	**1.2**	**1.7**

(1) weighted average

Assisted universe

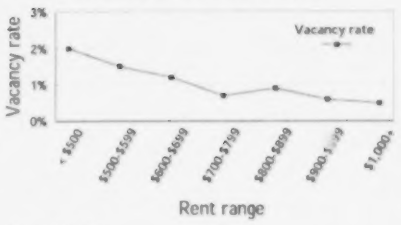
The survey found that there were 14,455 assisted rental apartment and row units in the Hamilton CMA. There were only 65 assisted rental units vacant yielding a vacancy rate of 0.5 percent, which is up one tenth of a one percentage from last year. Apartment vacancies increased from 0.5 percent to 0.6 percent while the rate in row housing remained unchanged at 0.2 percent.

Hamilton CMA apartment rents

There were 665 vacant apartments in October 2002, yielding a vacancy rate of 1.6 percent, compared with 544 vacant units and a 1.3 percent vacancy rate in October 2001. The tight rental market enabled rent increases slightly above the rate of inflation. Of the 41,795 private apartments, the average rent increased 3.2%. Bachelor apartments saw the largest average rent increase at 5.1 percent, pushing the bachelor average rent to $476. One bedroom apartments recorded the smallest average rent increase rising 3.1 percent to $627, while the average rent of a two bedroom apartment climbed 3.4 percent to $765. The average rent for an apartment with three or more bedrooms climbed 4.3 percent to $952 following a 5.7 percent increase in 2001.

Analysis of vacancy rates by rent range indicates that the availability of rental apartments declines as rents increase. With the exception of the $800-$899 rent range, the inverted trend is clear. Often higher vacancies in lower rent ranges are related to quality issues.

Vacancy rate is inversely related to rent level



Source: CMHC

Guideline rent increases

At 3.4 percent, the increase in the average two bedroom apartment rent was slightly below that of the 2002 provincial Tenant Protection Act (TPA) rent guideline, but higher than the increases recorded in the previous two years. However, the 3.4 percent increase in 2002 marks the first time since 1997 (and the first time since the introduction of the TPA) where the two bedroom rent increases have not met or exceeded the provincial guideline. This indicates that much of the large rental adjustments in units that are turned over (which are not subject to the TPA guideline) and movement to the old maximum rent have now likely occurred. Note that since 1999, the difference between the actual rent increase and the TPA guideline has been declining (from +2.4% in 1999 to -0.5% in 2002).

Actual rent increase vs provincial rent guideline

Year	Provincial Rent Guideline	2 Bedroom Rent Increase
1991	5.4%	4.8%
1992	6.0%	4.7%
1993	4.9%	4.4%
1994	3.2%	0.5%
1995	2.9%	2.0%
1996	2.8%	1.8%
1997	2.8%	1.8%
1998	3.0%	4.1%
1999	3.0%	5.4%
2000	2.6%	3.0%
2001	2.9%	2.9%
2002	3.9%	3.4%
2003*	2.9%	2.6%*

Hamilton CMA
*CMHC Annual Rental Market Survey, *2003 Forecast*

Forecast

The Hamilton CMA rental apartment market has recorded a vacancy rate under two percent since 1999. During this same time period, the benchmark two bedroom rents have been increasing from a high of 5.4 percent in 1999 to a low of 2.9 percent in 2001. Most of the recent fluctuation in the rental market has been demand driven as there has been very little new rental construction over the past few years. Demographics, migration, employment and even ownership costs all impact rental demand. Much of the story this year has been low mortgage rates luring tenants into the ownership market. Faltering youth employment levels have also dampened rental demand.

For 2003, the demand for rental accommodation is expected to bounce back while additional supply will remain wanting. Rising mortgage rates will slow the transition of renters becoming owners relative to this year's strong performance. The local economy is also rebounding from large job losses recorded earlier this year. As the local economy expands in 2003, youth employment will also grow, thereby boosting the demand for rental accommodation. Finally, with the bulk of the double cohort students entering post-secondary institutions in September 2003, rental demand will be buoyed even higher. Thus, the inflow of tenants moving into rental housing is expected to outpace the outflow of those renters moving into home ownership.

Look for the apartment vacancy rate to edge down to 1.5 percent in 2003. With the rental market remaining tight, average rent are expected to move higher. The average rent on a 2 bedroom apartment is forecast to rise to $785 in October 2003, which represents a 2.6 percent increase over the $765 average recorded in the October 2002 survey.

Rental Market Remains Tight, Rent Increases Outpace Inflation

Source: CMHC

New supply

Between 1993 and 2001, there have only been 67 rental apartments started in the Hamilton CMA. During the first ten months of 2002, there were 59 rental apartments started. These small additions to the rental apartment housing stock have been outstripped by losses in rental stock due to condominium conversions.

With 200 rental housing units allocated for the City of Hamilton in phase 1 of the Federal-Provincial Affordable Housing agreement, expect to see rental construction to rise modestly in coming years. However, unless these units are started in the near future, they may not be available for occupancy by 2003 given the length of time it takes to complete larger projects.

Employment overview

In February 2002, the Hamilton CMA had lost 21,900 jobs compared to 12 months earlier. Since bottoming out in February, employment has been on the mend. However, as of November 2002, employment is still below the peak recorded in early 2001.

Although those aged 25 to 44 witnessed much of the decline, youth employment was also negatively impacted. For the 12 month period ending in October 2002, those aged 15 to 24 incurred job losses. From November 2001 to October 2002, the average youth employment level declined by 500 full-time and 1200 part-time jobs compared to the same period a year earlier.

Even with strong overall job growth since March, the annual average employment level is forecast to decline this year before rebounding in 2003. Expanding employment from March onward of this year will translate into the formation of additional rental and ownership households in 2003.

Mortgage rate forecast

Slower economic growth at home and south of the border will help keep mortgage rates low over the next several months. However, concerns over accelerating pace of economic growth and inflation will lead to less relaxed monetary policy and will push up bond yields and mortgage rates by the second half of 2003. While open and variable rate mortgages generally track lenders' prime rate, fixed rate mortgages move in tandem with the bond market.

Mortgage rates will continue to remain low by historical standards. The one-year closed mortgage rate is forecast to be in the 4.50 - 7.00 percent range over the next fourteen months. The three-year and five-year term mortgage rates will be in the 5.50 - 8.00 and 6.50 - 8.50 percent ranges, respectively for the rest of this year and next. However, there are risks to the forecasts such as the performance of the U.S. economy and further volatility in capital markets, which could result in mortgage rates falling outside the forecast range.

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 or more. Only structures which have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately initiated apartments with three units and more, the CMHC survey also examines row houses and publicly initiated rental and co-op housing.

The survey is conducted by telephone or site visit, and rent information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have some or all of these services.

Rental apartment structure: Any building containing three or more rental dwellings which are not ground oriented.

Rental row house structure: Any building with three or more ground oriented rental dwellings.

Interpretation of symbols used in the tables in this report

**	sample too small to be reported
N/U	not in universe
N/A	not available

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the co-operation of the many property owners and managers throughout Canada. We greatly appreciate their hard work and assistance in providing timely and accurate information. We sincerely hope that the results of this work will provide a benefit to these clients and to the entire housing sector. ❖

Table 1: Private apartment vacancy rates (%)

Area	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1: Downtown Core	1.9	1.4	1.7	2.2	1.7	1.5	2.3	0.9	**	**
Zone 2: Central East	0.8	3.8	1.3	3.5	1.3	2.7	0.2	5.6	**	**
Zone 3: East End	2.0	3.2	4.2	**	1.5	2.9	2.5	3.6	0.7	1.8
Zone 4: Central	4.1	2.0	8.4	1.5	3.0	2.2	3.5	2.0	**	**
Zone 5: West End	0.6	0.7	1.1	0.0	0.9	1.1	0.3	0.4	0.0	0.0
Zone 6: Mountain	0.7	1.2	1.9	**	1.0	1.0	0.5	1.2	0.0	1.6
Zone 1-6 Hamilton City	**1.6**	**1.9**	**2.7**	**2.4**	**1.5**	**1.7**	**1.6**	**2.1**	**1.3**	**1.3**
Zone 7: Stoney Creek	1.0	0.6	**	**	1.3	1.0	1.0	0.3	0.0	0.0
Zone 8: Burlington	0.3	0.6	**	**	0.1	0.6	0.3	0.5	0.0	1.1
Zone 9: Dundas	0.4	0.8	0.0	6.6	0.2	0.7	0.6	0.7	**	0.0
Zone 10: Other Areas	0.7	0.9	0.0	**	0.4	**	1.2	0.9	**	**
Hamilton CMA	**1.3**	**1.6**	**2.7**	**2.5**	**1.3**	**1.5**	**1.2**	**1.6**	**0.8**	**1.1**

Table 2: Private apartment stock and vacancies

Area	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	Vacant units	Total	Vacant units	Total	Vacant units	Total	Vacant units	Total	Vacant units	Total
Zone 1: Downtown Core	150	10,609	24	1,110	88	5,718	33	3,490	**	**
Zone 2: Central East	141	3,681	8	221	47	1,723	86	1,528	**	**
Zone 3: East End	150	4,681	**	**	44	1,553	96	2,643	8	461
Zone 4: Central	49	2,497	3	209	25	1,181	20	1,010	**	**
Zone 5: West End	18	2,625	0	149	14	1,211	4	1,077	0	188
Zone 6: Mountain	87	7,036	**	**	31	3,121	39	3,293	6	349
Zone 1-6 Hamilton City	**595**	**31,128**	**48**	**1,986**	**249**	**14,508**	**277**	**13,041**	**20**	**1,593**
Zone 7: Stoney Creek	6	1,125	**	**	4	410	2	633	0	69
Zone 8: Burlington	49	7,668	**	**	17	2,583	21	4,245	8	782
Zone 9: Dundas	9	1,213	1	18	3	436	5	730	0	30
Zone 10: Other Areas	6	661	**	**	**	**	24	285	**	**
Hamilton CMA	**665**	**41,795**	**58**	**2,137**	**276**	**18,220**	**308**	**18,935**	**29**	**2,503**

Table 3: Average rents in private apartment units ($)

Area	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1: Downtown Core	629	639	453	470	578	591	729	744	**	**
Zone 2: Central East	587	588	404	414	536	549	670	649	**	**
Zone 3: East End	641	687	462	**	578	612	666	713	782	829
Zone 4: Central	586	600	405	419	542	548	664	679	**	**
Zone 5: West End	673	699	511	558	612	637	728	753	888	914
Zone 6: Mountain	647	662	499	**	586	605	694	708	849	853
Zone 1-6 Hamilton City	**630**	**647**	**450**	**472**	**574**	**591**	**696**	**713**	**848**	**868**
Zone 7: Stoney Creek	635	661	**	**	588	617	653	679	745	798
Zone 8: Burlington	864	909	**	**	791	824	878	927	1,052	1,113
Zone 9: Dundas	730	748	479	484	645	653	779	803	**	955
Zone 10: Other Areas	688	674	430	**	647	**	761	776	**	**
Hamilton CMA	**677**	**699**	**453**	**476**	**608**	**627**	**740**	**765**	**913**	**952**

Table 4: Private apartment vacancy rates by structure size (%), Hamilton CMA

Structure Size	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 Units	3.2	3.6	4.6	6.2	2.7	5.1	3.1	2.6	4.2	0.0
6 - 19 Units	2.7	1.7	4.3	2.6	3.3	1.8	1.7	1.4	**	**
20 - 49 Units	1.2	1.7	3.2	2.8	1.0	1.6	1.2	1.8	0.0	0.8
50 - 99 Units	0.6	1.4	0.0	1.3	0.7	1.1	0.6	1.7	0.0	1.3
100+ Units	1.0	1.4	1.1	1.8	0.9	1.2	1.2	1.5	0.6	1.3
All Sizes	**1.3**	**1.6**	**2.7**	**2.5**	**1.3**	**1.5**	**1.2**	**1.6**	**0.8**	**1.1**

Table 5: Average rents in private apartment units by structure size ($), Hamilton CMA

Structure Size	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 Units	585	617	401	413	506	546	675	690	785	815
6 - 19 Units	568	578	409	424	513	537	649	671	**	**
20 - 49 Units	619	639	444	470	570	591	688	708	931	861
50 - 99 Units	686	688	454	460	627	630	736	745	875	865
100+ Units	731	764	524	551	653	676	782	817	940	990
All Sizes	**677**	**699**	**453**	**476**	**608**	**627**	**740**	**765**	**913**	**952**

Table 6: Private apartment vacancy rates by building age (%), Hamilton CMA

Structure Size	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Before 1940	3.5	3.2	3.6	4.6	3.9	3.4	3.0	2.5	3.2	**
1940 - 1959	1.7	0.9	2.1	1.5	1.8	1.1	1.6	0.6	**	**
1960 - 1974	0.9	1.5	2.4	2.1	0.8	1.2	0.9	1.8	0.2	1.3
1975 - 1984	1.6	1.2	3.3	**	1.2	1.3	1.9	1.2	1.8	1.1
After 1984	**	**	**	**	**	**	**	**	**	N/A
Total	**1.3**	**1.6**	**2.7**	**2.5**	**1.3**	**1.5**	**1.2**	**1.6**	**0.8**	**1.1**

Table 7: Average rents in private apartment units by building age ($), Hamilton CMA

Structure Size	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Before 1940	546	545	406	411	511	526	616	621	967	**
1940 - 1959	582	608	415	442	536	565	661	684	**	**
1960 - 1974	698	729	498	515	629	654	750	784	920	964
1975 - 1984	720	726	454	**	629	628	791	791	897	960
After 1984	**	**	**	**	**	**	**	**	**	N/A
Total	**677**	**699**	**453**	**476**	**608**	**627**	**740**	**765**	**913**	**952**

Table 8: Assisted apartment and row stock and vacancies, Hamilton CMA

Area	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	Vacant units	Total	Vacant units	Total	Vacant units	Total	Vacant units	Total	Vacant units	Total
Hamilton CMA	65	14,455	2	939	2	5,284	21	3,593	40	4,639

Table 9: Private row house vacancy rates (%)

Area	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1: Downtown Core	N/A	N/A	N/U	N/U	N/U	N/U	N/A	N/A	N/U	N/U
Zone 3: East End	2.9	**	**	N/A	N/U	N/U	**	**	2.9	**
Zone 4: Central	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
Zone 6: Mountain	0.7	1.6	N/U	N/U	N/U	N/U	1.3	2.8	0.6	1.2
Zone 1-6 Hamilton City	**1.6**	**1.6**	**	**N/A**	**	**	**2.2**	**	**1.3**	**1.6**
Zone 7: Stoney Creek	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**
Zone 8: Burlington	0.1	1.0	N/U	N/U	**	**	0.0	0.0	0.2	1.5
Zone 9: Dundas	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**
Zone 10: Other Areas	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Hamilton CMA	**0.9**	**1.2**	**	**	**	**	**1.0**	**0.8**	**0.7**	**1.4**

Table 10: Private row house stock and vacancies

Area	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	Vacant units	Total	Vacant units	Total	Vacant units	Total	Vacant units	Total	Vacant units	Total
Zone 1: Downtown Core	0	0	N/U	N/U	N/U	N/U	0	0	N/U	N/U
Zone 3: East End	**	**	0	0	N/U	N/U	**	**	**	**
Zone 4: Central	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
Zone 6: Mountain	11	712	N/U	N/U	N/U	N/U	4	160	7	552
Zone 1-6 Hamilton City	**19**	**1,177**	**0**	**0**	**	**	**	**	**15**	**933**
Zone 7: Stoney Creek	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**
Zone 8: Burlington	14	1,378	N/U	N/U	**	**	0	456	13	880
Zone 9: Dundas	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**
Zone 10: Other Areas	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Hamilton CMA	**35**	**2,784**	**	**	**	**	**5**	**706**	**28**	**2,010**

Table 11: Average rents in private row house units ($)

Area	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1: Downtown Core	N/A	N/A	N/U	N/U	N/U	N/U	N/A	N/A	N/U	N/U
Zone 3: East End	710	**	**	N/A	N/U	N/U	**	**	798	**
Zone 4: Central	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
Zone 6: Mountain	841	861	N/U	N/U	N/U	N/U	752	761	869	890
Zone 1-6 Hamilton City	**788**	**867**	**	**N/A**	**	**	**672**	**	**846**	**897**
Zone 7: Stoney Creek	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**
Zone 8: Burlington	956	1,028	N/U	N/U	**	**	878	1,016	1,008	1,046
Zone 9: Dundas	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**
Zone 10: Other Areas	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Hamilton CMA	**885**	**956**	**	**	**	**	**786**	**928**	**938**	**975**

© 2002 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

RMR de Hamilton

Société canadienne d'hypothèques et de logement

ENQUÊTE ANNUELLE
OCTOBRE 2002

Hausse du taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de Hamilton

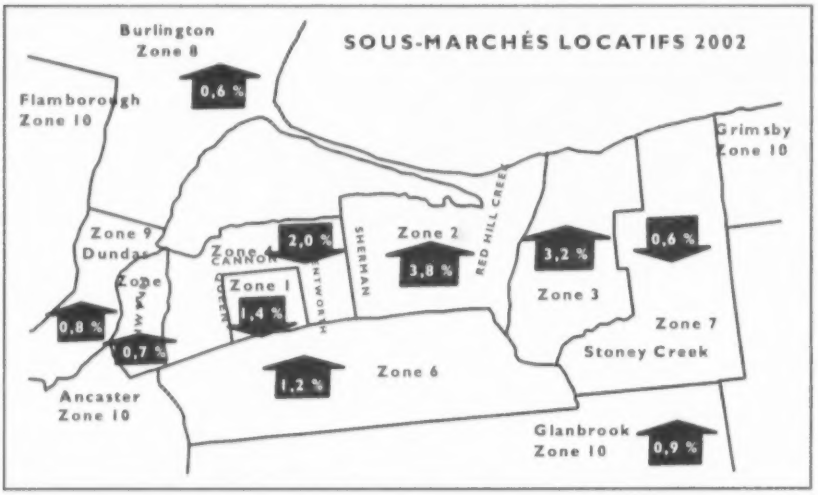
Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Hamilton, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée a augmenté, passant de 1,3 %, en octobre 2001, à 1,6 %, en octobre 2002. Cette hausse est attribuable à un repli de la demande de logements locatifs, puisque l'univers compte 83 logements en moins cette année (41 795, contre 41 868).

Par ailleurs, en raison de la faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires, les frais de possession mensuels pour une habitation d'accédant se situaient à un niveau comparable au prix des loyers, ce qui a incité bien des ménages locataires à acheter un logement. Par exemple, à un taux de 5,75 %, le montant mensuel du principal et des intérêts ne s'élevait qu'à 6,25 $ pour chaque tranche de 1 000 $ prêtée (période d'amortissement de 25 ans). La demande a aussi été affectée par un recul de l'emploi chez les jeunes de 15 à 24 ans. Dans cette catégorie d'âge, le nombre moyen d'emplois

suite à la page 2

SOMMAIRE

1 Hausse du taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de Hamilton
1 Carte des sous-marchés locatifs
2 Faits saillants
2 Le taux d'inoccupation des maisons en rangée augmente mais demeure inférieur à 1 %
3 Le taux d'inoccupation à Hamilton se fixe sous la moyenne canadienne
3 Univers des logements aidés
4 Loyer des appartements dans la RMR de Hamilton
4 Hausse réelle des loyers et taux d'augmentation légal
4 Prévisions
5 Offre de logements neufs
5 Survol de l'emploi
5 Prévisions relatives aux taux hypothécaires
5 Méthode d'enquête de la SCHL
5 Définitions
5 Remerciements
6-8 Tableaux statistiques



SCHL, Analyse de marché
Brent Weimer
(416) 218-3329
bweimer@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

pour la période de douze mois se terminant en octobre 2002 a diminué de 1 700 par rapport à l'année précédente. Nombre de jeunes sont demeurés au foyer familial en raison de la rareté des occasions d'emploi. En effet, 48,6 % des jeunes adultes âgés de 20 à 29 ans à Hamilton habitaient chez leurs parents au moment du Recensement de 2001.

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs a augmenté dans 7 des 10 zones de la RMR de Hamilton. Ont résisté à la tendance les zones 1 (Noyau), 4 (Centre) et 7 (Stoney Creek), qui ont affiché des baisses. Comme par les années passées, la proportion d'appartements vacants dans l'ancienne ville de Hamilton (1,9 %) est bien supérieure à celle relevée dans les collectivités environnantes. En effet, ces dernières ont toutes affiché des taux d'inoccupation de moins de 1 %. Le plus bas taux, soit 0,6 %, a été observé à Stoney Creek et à Burlington, et le plus élevé, c'est-à-dire 3,8 %, dans le Centre-Est de Hamilton. Le niveau relativement élevé des frais de possession à l'extérieur de Hamilton freine le mouvement d'accession à la propriété.

Fait saillants

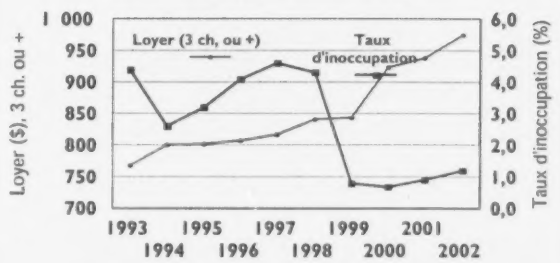
- Dans la RMR de Hamilton, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée est monté de 1,3 %, en octobre 2001, à 1,6 %, en octobre 2002. Le plus bas taux (0,6 %) a été enregistré à Stoney Creek et à Burlington, et le plus élevé (3,8 %), dans le Centre-Est de Hamilton.
- L'offre totale d'appartements locatifs d'initiative privée s'est repliée dans la RMR; le nombre de logements est passé de 41 868, en octobre 2001, à 41 795, un an plus tard, ce qui représente 83 logements de moins.
- Le loyer moyen des appartements dans la RMR de Hamilton s'est accru de 3,2 %. La plus forte hausse a touché les studios, dont le loyer moyen a progressé de 5,1 % pour atteindre 476 $, et la plus faible a été observée du côté des appartements de une chambre, qui se louent maintenant 627 $ par mois en moyenne, soit 3,1 % plus cher que l'an dernier. Le loyer moyen des appartements de deux chambres a augmenté de 3,4 %, pour s'établir à 765 $, tandis que celui des appartements de trois chambres ou plus s'est fixé à 952 $ après avoir crû de 4,3 % en 2002 et de 5,7 % en 2001.
- Le taux d'inoccupation des maisons en rangée d'initiative privée a évolué à la hausse pour la deuxième année de suite dans la RMR de Hamilton. Il est passé de 0,7 %, en 2000, à 0,9 %, en 2001, puis à 1,2 %, en 2002.
- En octobre 2002, le loyer moyen des maisons en rangée de deux chambres dans la RMR de Hamilton s'élevait à 928 $, et celui des maisons de trois chambres ou plus, à 975 $.
- Selon les résultats de l'enquête, il existe 14 455 maisons en rangée et appartements locatifs aidés dans la RMR. Seulement 65 de ces logements étaient vacants; le taux d'inoccupation s'est donc établi à 0,5 %, soit au même niveau que l'année dernière.

Maisons en rangée : taux d'inoccupation en hausse pour la deuxième année de suite

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée d'initiative privée a évolué à la hausse pour la deuxième année de suite dans la RMR de Hamilton. Il est passé de 0,7 %, en 2000, à 0,9 %, en 2001, puis à 1,2 %, en 2002. L'offre totale de maisons en rangée s'est chiffrée à 2 784 logements, comparativement à 2 847 en 2001, ce qui représente un recul de 63 logements. L'augmentation du taux d'inoccupation est essentiellement attribuable à la détente du marché à Burlington, où la proportion de maisons vacantes est montée de 0,1 %, l'an dernier, à 1 %, cette année. Le taux d'inoccupation des maisons en rangée de deux chambres est descendu à 0,8 %, tandis que celui des maisons de trois chambres ou plus a augmenté pour atteindre 1,4 %.

Le loyer moyen des maisons en rangée de trois chambres ou plus a progressé de 3,9 % cette année pour se fixer à 975 $. Celui des maisons de deux chambres a affiché une plus grande volatilité. En effet, de 858 $ en 2000, il a fléchi de 8,4 % pour s'établir à 786 $ en 2001, puis s'est redressé de 18,1 % cette année, atteignant 928 $. Les loyers les plus élevés ont été observés à Burlington, où les maisons en rangée de trois chambres ou plus se louent en moyenne 1 046 $, comparativement à 897 $ dans la ville de Hamilton.

Légère hausse du taux d'inoccupation des maisons en rangée



Source : SCHL

Le taux d'inoccupation à Hamilton se fixe sous la moyenne canadienne

Le taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de Hamilton s'est établi à 1,6 %, soit sous le taux moyen observé dans l'ensemble des régions métropolitaines du Canada, c'est-à-dire 1,7 %. Tant à l'échelle locale que sur la scène nationale, le marché locatif s'est détendu en 2002. Au classement des taux d'inoccupation les plus bas, la RMR de Hamilton arrive au huitième rang parmi les principaux centres urbains du pays cette année, après avoir occupé la onzième place les deux années précédentes. Hamilton est la région métropolitaine qui détient le taux le plus bas en Ontario après Kingston, où le taux d'inoccupation est descendu à 0,9 %.

C'est la première fois depuis 1992 que le taux national augmente. De nombreux facteurs ont contribué à la hausse des taux d'inoccupation au cours de la dernière année. Le plus important de ces facteurs est la faiblesse des taux hypothécaires, qui a fait diminuer les frais relatifs à la possession d'une habitation. Cela a encouragé bien des gens à passer du statut de locataire à celui de propriétaire, entraînant de ce fait l'accroissement des taux d'inoccupation dans nombre de régions métropolitaines. Dix-sept des vingt-huit régions métropolitaines du Canada ont des taux d'inoccupation supérieurs à ceux de l'an dernier. Les taux les plus élevés ont été enregistrés à Saint John (N.-B.), à Sudbury, à Chicoutimi-Jonquière et à Thunder Bay, alors que les plus bas ont été relevés dans les villes de Québec, de Gatineau, de Montréal et de Kingston.

Les taux d'inoccupation ont augmenté dans huit des onze régions métropolitaines de l'Ontario. À Toronto, à Kitchener, à Ottawa, à Oshawa et à Windsor, ils ont crû de un point de pourcentage ou plus.

Au Québec, deux des six régions métropolitaines ont affiché des hausses du taux d'inoccupation par rapport à 2001. L'augmentation relative la plus marquée a été observée à Chicoutimi-Jonquière (4,9 %, contre 4,4 %), alors qu'à Montréal le taux d'inoccupation est monté de 0,6 à 0,7 %. Les taux d'inoccupation à Gatineau, à Québec, à Sherbrooke et à Trois-Rivières ont diminué.

Dans les provinces des Prairies et en Colombie-Britannique, le taux d'inoccupation s'est accru dans cinq des huit régions métropolitaines, soit à Calgary, à Edmonton, à Saskatoon, à Vancouver et à Victoria. Abbotsford, Regina et Winnipeg ont connu des baisses.

En ce qui concerne le Canada atlantique, le taux d'inoccupation s'est élevé à 6,3 % à Saint John (N.-B.). Il s'agit du taux le plus haut enregistré parmi toutes les régions métropolitaines du Canada. Le taux d'inoccupation a progressé légèrement à St. John's (Terre-Neuve) et a fléchi quelque peu à Halifax.

L'enquête annuelle de la SCHL sur les logements locatifs révèle que les loyers moyens des appartements de deux chambres ont crû dans toutes les régions métropolitaines, sauf à Thunder Bay, où ils sont restés inchangés. L'augmentation la plus forte (8,4 %) s'est produite à Edmonton. Halifax a affiché la seconde hausse en importance, soit 4,6 %. Les loyers moyens à Gatineau, à Sudbury, à Montréal et à Windsor ont également progressé de plus de 4 %.

Taux d'inoccupation des appartements au Canada (%)

Région métropolitaine de recensement (RMR)	2001	2002
Abbotsford	2.4	2.0
Calgary	1.2	2.9
Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.9
Edmonton	0.9	1.7
Halifax	2.8	2.7
Hamilton	**1.3**	**1.6**
Kingston	1.5	0.9
Kitchener	0.9	2.3
London	1.6	2.0
Montréal	0.6	0.7
St.Catharines-Niagara	1.9	2.4
Oshawa	1.3	2.3
Hull	0.6	0.5
Ottawa	0.8	1.9
Québec	0.8	0.3
Regina	2.1	1.9
Saint John	5.6	6.3
St. John's	2.5	2.7
Saskatoon	2.9	3.7
Sherbrooke	2.3	1.8
Grand Sudbury	5.7	5.1
Thunder Bay	5.8	4.7
Toronto	0.9	2.5
Trois-Rivières	4.7	3.0
Vancouver	1.0	1.4
Victoria	0.5	1.5
Windsor	2.9	3.9
Winnipeg	1.4	1.2
AR de Charlottetown	1.8	2.2
CANADA[1]	**1.2**	**1.7**

(1) Moyenne pondérée

Univers des logements aidés

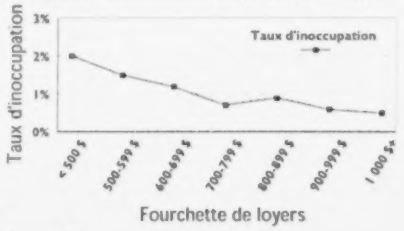
Selon les résultats de l'Enquête, il existe 14 455 maisons en rangée et appartements aidés dans la RMR de Hamilton. Seulement 65 de ces logements étaient vacants; le taux d'inoccupation s'est donc établi à 0,5 %, soit 0,1 point de pourcentage au-dessus de celui relevé l'an dernier. Le taux d'inoccupation des appartements est monté de 0,5 à 0,6 %, et celui des maisons en rangée est demeuré inchangé, à 0,2 %.

Loyer des appartements dans la RMR de Hamilton

En octobre 2002,1,6 % des appartements étaient vacants dans la RMR de Hamilton, c'est-à-dire 665, comparativement à 1,3 % un an plus tôt (544). Le marché locatif étant serré, le loyer moyen des 41 795 appartements d'initiative privée s'est accru de 3,2 % – proportion légèrement supérieure au taux d'inflation. La plus forte hausse a touché les studios, dont le loyer moyen a progressé de 5,1 % pour atteindre 476 $, et la plus faible a été observée du côté des appartements de une chambre, qui se louent maintenant 627 $ par mois en moyenne, soit 3,1 % plus cher que l'an dernier. Le loyer moyen des appartements de deux chambres a augmenté de 3,4 %, pour s'établir à 765 $, tandis que celui des appartements de trois chambres ou plus s'est fixé à 952 $ après avoir crû de 4,3 % en 2002 et de 5,7 % en 2001.

Si l'on examine les taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers, on constate que le nombre d'appartements vacants est inversement proportionnel aux loyers demandés, exception faite des logements de 800 à 899 $, qui s'écartent nettement de la tendance. Souvent, lorsque les taux d'inoccupation sont élevés dans les fourchettes de loyers inférieures, c'est pour des raisons de qualité.

Taux d'inoccupation inversement proportionnel aux loyers pratiqués



Source : SCHL

Taux d'augmentation légal

À 3,4 %, la hausse du loyer moyen des appartements de deux chambres est légèrement inférieure au taux d'augmentation prévu par la *Loi sur la protection des locataires* pour l'année 2002, mais supérieure à celles enregistrées les deux années précédentes. C'est toutefois la première fois depuis 1997 (et depuis l'adoption de la *Loi*) que l'ascension du loyer moyen des logements de deux chambres n'atteint pas ou ne dépasse pas le taux légal. Ce phénomène indique que l'essentiel des grandes majorations de loyer appliquées aux logements qui se libèrent (lesquels ne sont pas visés par la *Loi*) et le rattrapage des loyers maximaux sont probablement choses faites. À noter que, depuis 1999, l'écart entre les hausses réelles des loyers et le taux légal s'est amenuisé, passant de 2,4 %, en 1999, à -0,5 %, en 2002.

Hausse réelle des loyers et taux d'augmentation légal

Année	Taux légal	Hausse des loyers (2 ch.)
1991	5,4 %	4,8 %
1992	6,0 %	4,7 %
1993	4,9 %	4,4 %
1994	3,2 %	0,5 %
1995	2,9 %	2,0 %
1996	2,8 %	1,8 %
1997	2,8 %	1,8 %
1998	3,0 %	4,1 %
1999	3,0 %	5,4 %
2000	2,6 %	3,0 %
2001	2,9 %	2,9 %
2002	3,9 %	3,4 %
2003*	2,9 %	2,6 %*

RMR de Hamilton
Enquête annuelle sur les logements locatifs, SCHL
**Prévisions pour 2003*

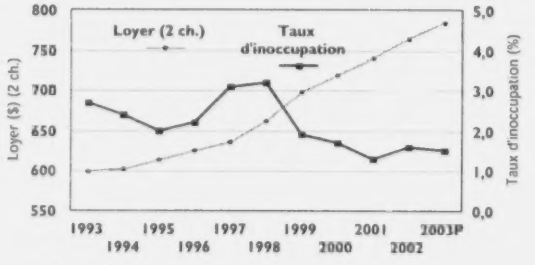
Prévisions

Depuis 1999, le taux d'inoccupation des appartements locatifs dans la RMR de Hamilton est demeuré inférieur à 2 %. Durant la même période, le loyer moyen des appartements de deux chambres (catégorie repère) s'est alourdi dans des proportions allant de 2,9 % (2001) à 5,4 % (1999). Les fluctuations récentes du marché locatif ont été principalement régies par la demande, car très peu de logements locatifs ont été construits au cours des dernières années. La démographie, la migration, l'emploi et même les frais de possession des habitations ont tous une incidence sur la demande de logements locatifs. Cette année, c'est surtout la faiblesse des taux hypothécaires qui a joué un rôle important, incitant bien des ménages locataires à acheter un logement. La fragilité du marché de l'emploi chez les jeunes a également affaibli la demande sur le marché locatif.

En 2003, la demande devrait reprendre, mais la production demeurera insuffisante. La hausse des taux hypothécaires ralentira l'important mouvement d'accession à la propriété observé cette année du côté des ménages locataires. En outre, l'économie locale se remettra des nombreuses pertes d'emploi enregistrées plus tôt cette année. À mesure que progressera l'économie locale en 2003, l'emploi chez les jeunes s'améliorera, stimulant ainsi la demande de logements locatifs. Enfin, l'essentiel de la double cohorte d'étudiants qui s'inscriront dans les établissements post-secondaires en septembre 2003 viendra alimenter encore davantage la demande. On prévoit donc que le nombre des nouveaux ménages locataires dépassera celui des ménages locataires qui choisiront d'acheter un logement.

En conséquence, le taux d'inoccupation des appartements devrait descendre à 1,5 % en 2003. Comme le marché locatif restera serré, on peut s'attendre à ce que le loyer moyen augmente. On prévoit que le loyer moyen des appartements de deux chambres passera de 765 $, en octobre 2002, à 785 $, en octobre 2003, ce qui représente une hausse de 2,6 %.

Marché locatif toujours serré
Hausses de loyer supérieures à l'inflation



Source : SCHL

Offre de logements neufs

Entre 1993 et 2001, il n'y a eu que 67 mises en chantier d'appartements locatifs dans la RMR de Hamilton. Au cours des dix premiers mois de 2002, on en a dénombré 59. Ces quelques ajouts au parc d'appartements locatifs n'ont pas suffit à compenser les pertes attribuables à la conversion de logements locatifs en logements en copropriété.

Compte tenu des 200 logements locatifs consentis à la Ville de Hamilton dans le cadre de la phase 1 de l'Entente Canada-Ontario concernant le logement abordable, on peut s'attendre à une accélération modeste de la construction de logements locatifs au cours des prochaines années. Cependant, à moins que les travaux ne commencent bientôt, il se peut que les nouveaux logements ne soient pas prêts en 2003 à cause du temps que prend la construction de gros ensembles d'habitations.

Survol de l'emploi

En février 2002, on a dénombré 21 900 emplois de moins qu'un an auparavant dans la RMR de Hamilton. Après avoir frappé un creux en février, l'emploi s'est amélioré. Cependant, en novembre 2002, les niveaux d'emploi étaient toujours inférieurs au point culminant atteint au début de 2001.

Bien que le groupe des 25 à 44 ans ait été le plus touché, l'emploi chez les jeunes s'est également replié. En effet, durant la période de douze mois se terminant en octobre 2002, le groupe des 15 à 24 ans a subi des pertes d'emploi. De novembre 2001 à octobre 2002, on a dénombré en moyenne 500 emplois à plein temps et 1 200 emplois à temps partiel de moins qu'au cours de l'année précédente.

Malgré l'essor général observé depuis mars, la moyenne annuelle des emplois devrait diminuer cette année avant de rebondir en 2003. Le développement récent du marché de l'emploi donnera lieu à la formation de ménages locataires et de ménages propriétaires en 2003.

Prévisions relatives aux taux hypothécaires

Au cours des prochains mois, les taux hypothécaires resteront bas en raison du ralentissement de la croissance économique au Canada et aux États-Unis. Toutefois, les inquiétudes affichées quant à une éventuelle accélération de la croissance économique et de l'inflation entraîneront un léger resserrement de la politique monétaire et feront augmenter le rendement des obligations et les taux hypothécaires d'ici le deuxième semestre de 2003. Alors que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires remboursables par anticipation et aux prêts à taux variable suivent généralement l'évolution du taux préférentiel des prêteurs, ceux pratiqués pour un prêt hypothécaire à taux fixe varient en fonction du marché obligataire.

Les taux hypothécaires resteront bas en comparaison des normes historiques. Le taux hypothécaire des prêts fermés d'une durée d'un an variera entre 4,5 et 7 % au cours des 14 prochains mois. Durant la même période, le taux des prêts d'une durée de trois ans oscillera entre 5,5 et 8 %, alors que celui des prêts d'une durée de cinq ans se situera entre 6,5 et 8,5 %. Il faut toutefois noter que la performance économique des États-Unis et la volatilité des marchés des capitaux pourraient infirmer les prévisions et faire fluctuer les taux hypothécaires au-delà des marges prévues.

MÉTHODE D'ENQUÊTE DE LA SCHL

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène son Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre, afin de déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon dans toutes les zones urbaines ayant une population de 10 000 personnes et plus. Seuls les immeubles qui ont été sur le marché pendant au moins trois mois sont inclus dans l'Enquête. Bien que cette publication porte surtout sur les immeubles d'initiative privée comptant trois appartements et plus, l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL examine aussi les conditions relatives aux maisons en rangée ainsi qu'aux logements locatifs et aux coopératives d'initiative publique.

L'Enquête se fait par téléphone ou par une visite des lieux, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble. L'Enquête se déroule pendant les deux premières semaines d'octobre et les résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logements vacants : Pour être considéré vacant, le logement doit être à la fois inoccupé et prêt à être loué immédiatement.

Loyer : Il s'agit du montant mensuel que paie le locataire pour son logement. Le loyer mensuel indiqué peut comprendre divers services publics et commodités, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie. Les chiffres sur les loyers moyens dont cette publication fait état représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité des services dans le loyer indiqué.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comprenant trois appartements locatifs ou plus sans entrée privée.

Ensemble locatif de maisons en rangée : Tout bâtiment comprenant trois habitations à louer ou plus, avec entrée privée.

Abréviations et symboles utilisés dans le présent rapport

**	Échantillon trop petit
A.A.U.	Aucun appartement dans l'univers
N.D.	Non disponible

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires et gestionnaires d'immeubles de l'ensemble du pays. Nous apprécions leur travail acharné et l'aide qu'ils nous apportent en fournissant de l'information exacte dans les délais requis. Nous espérons sincèrement que les résultats de cette étude seront utiles pour ces clients et l'ensemble du secteur de l'habitation. ❖

Tableau 1 : Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée

Zone	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 : Noyau	1.9	1.4	1.7	2.2	1.7	1.5	2.3	0.9	**	**
Zone 2 : Centre-Est	0.8	3.8	1.3	3.5	1.3	2.7	0.2	5.6	**	**
Zone 3 : Est	2.0	3.2	4.2	**	1.5	2.9	2.5	3.6	0.7	1.8
Zone 4 : Centre	4.1	2.0	8.4	1.5	3.0	2.2	3.5	2.0	**	**
Zone 5 : Ouest	0.6	0.7	1.1	0.0	0.9	1.1	0.3	0.4	0.0	0.0
Zone 6 : Mountain	0.7	1.2	1.9	**	1.0	1.0	0.5	1.2	0.0	1.6
Zone 1-6 Ville de Hamilton	**1.6**	**1.9**	**2.7**	**2.4**	**1.5**	**1.7**	**1.6**	**2.1**	**1.3**	**1.3**
Zone 7 : Stoney Creek	1.0	0.6	**	**	1.3	1.0	1.0	0.3	0.0	0.0
Zone 8 : Burlington	0.3	0.6	**	**	0.1	0.6	0.3	0.5	0.0	1.1
Zone 9 : Dundas	0.4	0.8	0.0	6.6	0.2	0.7	0.6	0 7	**	0.0
Zone 10 : Autres secteurs	0.7	0.9	0.0	**	0.4	**	1.2	0.9	**	**
RMR de Hamilton	**1.3**	**1.6**	**2.7**	**2.5**	**1.3**	**1.5**	**1.2**	**1.6**	**0.8**	**1.1**

Tableau 2 : Univers des appartements d'initiative privée et nombre de logements vacants

Zone	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers
Zone 1 : Noyau	150	10,609	24	1,110	88	5,718	33	3,490	**	**
Zone 2 : Centre-Est	141	3,681	8	221	47	1,723	86	1,528	**	**
Zone 3 : Est	150	4,681	**	**	44	1,553	96	2,643	8	461
Zone 4 : Centre	49	2,497	3	209	25	1,181	20	1,010	**	**
Zone 5 : Ouest	18	2,625	0	149	14	1,211	4	1,077	0	188
Zone 6 : Mountain	87	7,036	**	**	31	3,121	39	3,293	6	349
Zone 1-6 Ville de Hamilton	**595**	**31,128**	**48**	**1,986**	**249**	**14,508**	**277**	**13,041**	**20**	**1,593**
Zone 7 : Stoney Creek	6	1,125	**	**	4	410	2	633	0	69
Zone 8 : Burlington	49	7,668	**	**	17	2,583	21	4,245	8	782
Zone 9 : Dundas	9	1,213	1	18	3	436	5	730	0	30
Zone 10 : Autres secteurs	6	661	**	**	**	**	24	285	**	**
RMR de Hamilton	**665**	**41,795**	**58**	**2,137**	**276**	**18,220**	**308**	**18,935**	**29**	**2,503**

Tableau 3 : Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée

Zone	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 : Noyau	629	639	453	470	578	591	729	744	**	**
Zone 2 : Centre-Est	587	588	404	414	536	549	670	649	**	**
Zone 3 : Est	641	687	462	**	578	612	666	713	782	829
Zone 4 : Centre	586	600	405	419	542	548	664	679	**	**
Zone 5 : Ouest	673	699	511	558	612	637	728	753	888	914
Zone 6 : Mountain	647	662	499	**	586	605	694	708	849	853
Zone 1-6 Ville de Hamilton	**630**	**647**	**450**	**472**	**574**	**591**	**696**	**713**	**848**	**868**
Zone 7 : Stoney Creek	635	661	**	**	588	617	653	679	745	798
Zone 8 : Burlington	864	909	**	**	791	824	878	927	1,052	1,113
Zone 9 : Dundas	730	748	479	484	645	653	779	803	**	955
Zone 10 : Autres secteurs	688	674	430	**	647	**	761	776	**	**
RMR de Hamilton	**677**	**699**	**453**	**476**	**608**	**627**	**740**	**765**	**913**	**952**

Tableau 4 : Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble – RMR de Hamilton

Nombre de logements dans l'immeuble	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 logements	3.2	3.6	4.6	6.2	2.7	5.1	3.1	2.6	4.2	0.0
6 - 19 logements	2.7	1.7	4.3	2.6	3.3	1.8	1.7	1.4	**	**
20 - 49 logements	1.2	1.7	3.2	2.8	1.0	1.6	1.2	1.8	0.0	0.8
50 - 99 logements	0.6	1.4	0.0	1.3	0.7	1.1	0.6	1.7	0.0	1.3
100 logements +	1.0	1.4	1.1	1.8	0.9	1.2	1.2	1.5	0.6	1.3
Tous les immeubles	**1.3**	**1.6**	**2.7**	**2.5**	**1.3**	**1.5**	**1.2**	**1.6**	**0.8**	**1.1**

Tableau 5 : Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble – RMR de Hamilton

Nombre de logements dans l'immeuble	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 logements	585	617	401	413	506	546	675	690	785	815
6 - 19 logements	568	578	409	424	513	537	649	671	**	**
20 - 49 logements	619	639	444	470	570	591	688	708	931	861
50 - 99 logements	686	688	454	460	627	630	736	745	875	865
100 logements +	731	764	524	551	653	676	782	817	940	990
Tous les immeubles	**677**	**699**	**453**	**476**	**608**	**627**	**740**	**765**	**913**	**952**

Tableau 6 : Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la date d'achèvement de l'immeuble – RMR de Hamilton

Année d'achèvement	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Avant 1940	3.5	3.2	3.6	4.6	3.9	3.4	3.0	2.5	3.2	**
1940 - 1959	1.7	0.9	2.1	1.5	1.8	1.1	1.6	0.6	**	**
1960 - 1974	0.9	1.5	2.4	2.1	0.8	1.2	0.9	1.8	0.2	1.3
1975 - 1984	1.6	1.2	3.3	**	1.2	1.3	1.9	1.2	1.8	1.1
Après 1984	**	**	**	**	**	**	**	**	**	N.D.
Tous les immeubles	**1.3**	**1.6**	**2.7**	**2.5**	**1.3**	**1.5**	**1.2**	**1.6**	**0.8**	**1.1**

Tableau 7 : Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la date d'achèvement de l'immeuble – RMR de Hamilton

Année d'achèvement	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Avant 1940	546	545	406	411	511	526	616	621	967	**
1940 - 1959	582	608	415	442	536	565	661	684	**	**
1960 - 1974	698	729	498	515	629	654	750	784	920	964
1975 - 1984	720	726	454	**	629	628	791	791	897	960
Après 1984	**	**	**	**	**	**	**	**	**	N.D.
Tous les immeubles	**677**	**699**	**453**	**476**	**608**	**627**	**740**	**765**	**913**	**952**

Tableau 8 : Univers des appartements et des maisons en rangée aidés et nombre de logements vacants – RMR de Hamilton

Région	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers
RMR de Hamilton	**65**	**14,455**	**2**	**939**	**2**	**5,284**	**21**	**3,593**	**40**	**4,639**

Tableau 9 : Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée

Zone	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 : Noyau	N.D.	N.D.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	N.D.	N.D.	A.A.U.	A.A.U.
Zone 3 : Est	2.9	**	**	N.D.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	2.9	**
Zone 4 : Centre	**	**	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	A.A.U.	A.A.U.
Zone 6 : Mountain	0.7	1.6	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	1.3	2.8	0.6	1.2
Zone 1-6 Ville de Hamilton	**1.6**	**1.6**	**	**N.D.**	**	**	**2.2**	**	**1.3**	**1.6**
Zone 7 : Stoney Creek	**	**	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**
Zone 8 : Burlington	0.1	1.0	A.A.U.	A.A.U.	**	**	0.0	0.0	0.2	1.5
Zone 9 : Dundas	**	**	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**
Zone 10 : Autres secteurs	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
RMR de Hamilton	**0.9**	**1.2**	**	**	**	**	**1.0**	**0.8**	**0.7**	**1.4**

Tableau 10 : Univers des maisons en rangée d'initiative privée et nombre de maisons vacantes

Zone	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers
Zone 1 : Noyau	0	0	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	0	0	A.A.U.	A.A.U.
Zone 3 : Est	**	**	0	0	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**
Zone 4 : Centre	**	**	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	A.A.U.	A.A.U.
Zone 6 : Mountain	11	712	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	4	160	7	552
Zone 1-6 Ville de Hamilton	**19**	**1,177**	**0**	**0**	**	**	**	**	**15**	**933**
Zone 7 : Stoney Creek	**	**	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**
Zone 8 : Burlington	14	1,378	A.A.U.	A.A.U.	**	**	0	456	13	880
Zone 9 : Dundas	**	**	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**
Zone 10 : Autres secteurs	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
RMR de Hamilton	**35**	**2,784**	**	**	**	**	**5**	**706**	**28**	**2,010**

Tableau 11 : Loyer moyen ($) des maisons en rangée d'initiative privée

Zone	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 : Noyau	N.D.	N.D.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	N.D.	N.D.	A.A.U.	A.A.U.
Zone 3 : Est	710	**	**	N.D.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	798	**
Zone 4 : Centre	**	**	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	A.A.U.	A.A.U.
Zone 6 : Mountain	841	861	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	752	761	869	890
Zone 1-6 Ville de Hamilton	**788**	**867**	**	**N.D.**	**	**	**672**	**	**846**	**897**
Zone 7 : Stoney Creek	**	**	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**
Zone 8 : Burlington	956	1,028	A.A.U.	A.A.U.	**	**	878	1,016	1,008	1,046
Zone 9 : Dundas	**	**	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**
Zone 10 : Autres secteurs	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
RMR de Hamilton	**885**	**956**	**	**	**	**	**786**	**928**	**938**	**975**

© 2002. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits reservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.